

DATOS BÁSICOS

Estudio Previo No. **512** Fecha Solicitud **08/11/2017**
Tipo de Operación: **1305**
Sucursal: **01** CALLE 26 No. 69 - 76 EDIFICIO
Descripción: **Estudio previo avaluo de inventarios**

DETALLE ESTUDIO PREVIO**DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN**

Mediante la Ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios, el Gobierno estableció que las Empresas en Colombia deben Implementar y realizar la convergencia de las normas Contables Locales con las Normas Internacionales NIIF/IFRS (Normas internacionales de información financiera), bajo esta óptica, y teniendo en cuenta la necesidad de tener contabilidades en las que se dé cuenta de manera comprensiva de todos los activos bajo valores reales, de acuerdo a la dinámica actual y a los plazos establecidos por la Contaduría General de la Nación, es necesario, realizar el avalúo anual de los bienes inmuebles, pues esto permite tener información financiera comprensible, transparente y útil para la toma de decisiones.

Sumado a lo anterior, la Institución debe mantener la razonabilidad de los activos fijos y mostrar una realidad económica acorde a las exigencias técnicas contables. Por otro lado, el régimen de contabilidad pública asume como obligatoriedad la actualización de los saldos de los bienes a fin de establecer el estado de funcionalidad de los mismos y su valor a precio de mercado.

En concordancia con lo antes mencionado, mediante la Resolución 357 de 2008, se adoptó el procedimiento de control interno contable y de reporte de informe de evaluación a la Contaduría General de la Nación, el cual tiene como objeto implementar y evaluar la efectividad de las acciones mínimas de control que deben realizar los responsables de la información financiera, económica, social y ambiental en los entes públicos, con el fin de garantizar razonablemente la producción de información contable confiable, relevante y comprensible. Dicho procedimiento debe llevarse a cabo anualmente para el periodo correspondiente con corte al 31 de diciembre, de acuerdo con la Resolución 248 de 2007.

Por otra parte, el Decreto 5014 de 2009 en su artículo 15 (numeral 2), que establece como funciones de la Secretaría General del ICFES establecer, dirigir, coordinar y controlar las políticas, normas y procedimientos para la administración de los recursos físicos, financieros y el talento humano de la entidad.

Por lo anterior, y en consideración a que el ICFES debe realizar la verificación de activos fijos y conteo de inventario, se debe tener en cuenta que la entidad no tiene en su planta el recurso humano para esto, sumado al hecho de que el personal designado para la actividad de control interno no puede ser el mismo que adelante la tarea pretendida, se hace necesario seleccionar a un contratista que disponga del recurso humano y técnico para la realización de la verificación de activos fijos, el avalúo contable, comercial de los bienes inmuebles y conteo de inventario.

Efectuado el análisis del futuro contrato, se determinó que corresponde a la modalidad de selección por contratación directa. La mencionada modalidad de selección procede para la celebración de contratos de prestación de servicios técnicos con valores inferiores a 100 SMMLV, según el artículo 11, literal c) numeral i) del Manual de Contratación del ICFES (Acuerdo 006 de 2015), que establece: "cuando el valor del bien obra o servicio por contratarse sea igual o inferior a cien salarios mínimos legales mensuales vigentes (100 SMLMV)". El cual encuentra fundamento en el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007. En observancia de lo consagrado en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política de Colombia. Teniendo en cuenta que se trata de una contratación directa, se solicitó específicamente cotización a diferentes empresas del sector y se seleccionó a la empresa UNILONJAS, considerando que producto del estudio de mercado, es la opción acorde con el presupuesto de contratación y además goza de la experiencia y las calidades especiales para desarrollar el servicio a contratar.

OBJETO

Prestar el servicio de valoración de activos fijos, así como el avalúo comercial y contable de los bienes de propiedad del ICFES.

Alcance al objeto a contratar

Los bienes inmuebles de propiedad del Instituto que serán objeto de estudio para la determinación del valor actual de sus avalúos contables, comerciales y de reconstrucción (bienes inmuebles), se describen a continuación con sus características físicas y de ubicación:

1) Inmueble principal. Dirección Calle 17 No. 3 40 Ciudad: Bogotá, D. C. Edificio de 10 pisos Lote de 49 m x 49 m aprox. Altura: 30 m. Aproximadamente Área de construcción: 6.864 m² Uso comercial.

2) Local 1. Dirección: Carrera 3 No. 17 23 Ciudad: Bogotá, D. C. Área: 66 m² aprox. Uso comercial.

3) Local 2. Dirección: Carrera 3 No. 17 31 Ciudad: Bogotá, D. C. Área: 65 m² aprox. Uso comercial

4) Oficinas. Dirección: Calle 19 No. 6 68 Edificio Ángel Ciudad: Bogotá, D. C. Oficina 404 con área de 168 m² aprox. Oficina 405 con área de 34 m² aprox. Oficina 1700 con área de 554 m² aprox. Oficina 1800 con área de 561 m² aprox. Uso comercial

Por otra parte, los activos fijos se encuentran ubicados en tres locaciones como se muestra a continuación:

Edificio Elemento, Torre 2, piso 15 al 18, Calle 26 # 69-76

Synapsis DataCenter Zona Franca

Carera 106 # 15A-25

Edificio zona centro, Calle 17 # 3-40

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN Y/O SERVICIO

Para la ejecución del contrato se requiere el cumplimiento de las siguientes especificaciones técnicas:

? No se deben revisar ni registrar los bienes de consumo contratado que no hagan parte de la lista.

? Los principales activos del Instituto corresponden a mobiliario, equipos de cómputo, servidores, vehículos, televisores, celulares, módems, puntos ecológicos, extintores, camillas y botiquines.

1.1.1. En Cuanto a la Revisión de Bienes muebles del ICFES

? La revisión deberá proveer información relevante del estado de conservación, estado de servicio, grado de deterioro, valor residual, vida económica, vida útil, entre otros.

? Se deberá verificar la existencia, ubicación, usuario del bien, en relación a la información suministrada previamente por la entidad.

? Se deberá corroborar o actualizar la información descriptiva de los activos, como marca, color, serie fabricante, entre otras.

? Se requiere el levantamiento de soportes o evidencias del proceso; como mínimo actas individuales por usuario, registro fotográfico de cada activo, planillas de trabajo y archivos de conciliación (con base en la información suministrada por el Instituto con relación a la información generada en el proceso).

? El Instituto maneja una marcación (etiqueta con código de barras) propia y única para cada bien, la cual deberá ser actualizada (etiqueta con el mismo número) en caso de presentar deterioro, ilegibilidad o ausencia. Ésta etiqueta podrá ser reemplazada por RFID o RTAG, dependiendo el activo.

? Como medida de control se requiere que el proveedor del servicio ponga un distintivo en cada activo verificado, lo cual facilitará auditorías, seguimiento y convalidación de la información (la condición no aplica si se marca con RFID o RTAG).

1.1.2. En Cuanto al Avalúo de los Bienes muebles del ICFES

El entregable debe contener el valor de avalúos contables, comerciales, y de reconstrucción (bienes inmuebles), adicionalmente el informe deberá contener como mínimo la siguiente información:

- Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
- Identificación y descripción de los bienes evaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
- Características de la propiedad. Se trata de una descripción física del terreno, las dependencias, los acabados y en los casos que sea necesario, comentarios relacionados con la estructura.
- Información jurídica y de titulación para inmuebles. Deben relacionarse los linderos, la cabida, la tradición de propietarios y tenedores de la propiedad, la titulación actual y la situación jurídica, entre otros datos.
- Los datos urbanísticos del sector. Descripción de la zona y análisis de aspectos incidentes (positiva o negativamente) sobre el valor de la propiedad.
- Descripción de servicios e infraestructura
- Consideraciones sobre usos. Se refiere a la destinación que puede darse al bien en relación con las normas urbanísticas aplicables como, por ejemplo, comercial, residencial, industrial, mixto, etc.
- Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
- Las cantidades en que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
- La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.

- Metodologías aplicadas (por lo menos dos). Se deben incluir los datos y referencias de los modelos de cálculo utilizados.
- Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
- Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron
- Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.
- Memorias de los cálculos realizados. Hace referencia a las formulas, valores y resultados obtenidos en las diferentes metodologías durante la estimación del precio.
- Estimaciones sobre valorización. Qué posibilidades tiene el tiempo de crecer el precio de la propiedad de acuerdo con el comportamiento del mercado, las obras de infraestructura del sector, la fisonomía social y de seguridad de la zona y en general, teniendo en cuenta los dem. elementos urbanísticos y propios de la propiedad que puedan afectar su valor positiva o negativamente.
- La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.
- Avalúo comercial (valor del inmueble). El precio real estimado de acuerdo con los cálculos y demás consideraciones tenidas en cuenta por el evaluador. Debe discriminar los valores de suelo, áreas con diferentes usos y/o tratamientos, entre otros datos.
- Avalúo contable. El valor que debe reflejar el bien en las cuentas contables del Instituto, tomando en consideración el tiempo de uso y su depreciación.
- Valor de reconstrucción (caso edificios). Se refiere al costo en que debería incurrir el ICFES si se requiriera reconstruir el inmueble (incluir el valor de los terrenos) por otro de igual o de similares características y que cumpla con la misma función, especialmente para efecto de actualización de su valor en las sumas aseguradas por el Programa de Seguros institucional.
- Registro fotográfico de la visita. Imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado.
- Anexos de documentos consultados. Al documento final se le deben adjuntar las notas, fichas, documentos y/o mapas en que se relaciona la normatividad aplicable a la propiedad. También los planos, levantamientos topográficos (si se realizó), documentos de titulación y otros que hayan podido utilizarse durante el avalúo.

1.1.3. En Cuanto al Servicio

- ? Informar con antelación el tiempo de duración estimado del proceso (cronograma).
- ? Presentar un plan de trabajo en el cual como mínimo describirá el método, personal a emplear en el proceso (cantidad, nombres y perfiles), herramientas tecnológicas y entregables.
- ? Informar de forma clara el valor total del servicio, valor por variación en cantidad de activos a revisar (menor y/o mayor) y valores no incluidos o especificados.
- ? Describir el tipo de marcación a utilizar; ya sea etiqueta de poliéster, RFID y/o RTAG.
- ? Suministrar copia de las hojas de vida del personal que componen los equipos de trabajo.
- ? Entregar a cada una de las personas que participarán en la verificación o inventario, los elementos y equipos técnicos que se requieran para el desempeño de sus labores.

1.1.4. En Cuanto al Equipo de Trabajo

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

1. Entregar un cronograma o programación de actividades que describa el plazo de ejecución del servicio, discriminado por bienes en almacén y bienes usados (bodegaje y servicio).
2. Verificar las planillas de inventario individual, en el puesto de trabajo de cada uno de los funcionarios, confrontando los datos registrados en planilla (o archivo electrónico) contra los bienes físicos (producto, descripción, marca, modelo, número de serie, código de barras, estado (clasificación y calificación), ubicación, responsable).
3. Suministrar y marcar cada uno de los bienes físicos con la placa asignada en el ERP, reemplazando la existente (Etiqueta de Poliéster Plata Mate, impresa con resina o de alta durabilidad).
4. Entregar a cada una de las personas que participarán en la verificación de los inventarios, los elementos y equipos técnicos que se requieran para el desempeño de sus labores.
5. Solicitar al encargado de inventario y activos fijos el registro de las novedades y/o actualización de la información suministrada por el contratista, resultante del avance hecho en el transcurso de la labor. Una vez ajustado el inventario individual de cada usuario, recoger firma de aceptación y entregar al almacén igualmente firmado por el tomador.
6. Reportar al supervisor del contrato las diferencias encontradas por cada funcionario según la verificación de los bienes.
7. Proveer a su costo todos los recursos humanos, técnicos y tecnológicos necesarios para el cumplimiento de los objetivos, especificaciones y características propias del servicio contratado.
8. Asignar personal experimentado en la verificación de bienes, evitando cambios o rotaciones del personal.
9. Presentar un informe detallado de posibles sobrantes o faltantes de inventario, con el respectivo concepto técnico donde proyecte recomendaciones sobre la pertinencia de activación contable en inventario del ICFES, teniendo en cuenta el estado de cada uno de los bienes, año de adquisición y valor de mercado.
10. Presentar al supervisor del contrato informes semanales con la ejecución de las actividades desarrolladas y el reporte de situaciones que presenten dificultad e impliquen incumplimiento o retraso en los compromisos.
11. Preparar la realización de avalúo de forma imparcial, por escrito y medio magnético, basándose en criterios objetivos y datos veraces, cuyas fuentes sean verificables y comparables, de forma transparente, expresando todas las limitaciones y posibles fuentes de error, revelando todos los supuestos que se hayan tenido en cuenta que permita verificar los cálculos que soporten los resultados intermedios y el final.
12. Presentar el avalúo contable, comercial y de reconstrucción de los bienes inmuebles como producto requerido conforme a lo establecido en el anexo técnico.
13. Guardar absoluta confidencialidad, reserva y prudencia acerca del contenido de la información de los documentos a los cuales llegará a tener acceso, por razón de la prestación del servicio, lo que implica que dicha información y documentos NO podrá ser divulgada a persona alguna, sin autorización del ICFES, salvo que lo requiera una autoridad competente.
14. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley, con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho; en caso de presentarse las citadas situaciones el CONTRATISTA deberá informar al ICFES para que se adopten las medidas necesarias.
15. Coordinar con las personas que adelanten el avalúo la debida elaboración de éste con base en las instrucciones impartidas por el instituto, con relación a las prioridades establecidas.
16. Atender las solicitudes de revisión de avalúo conforme al artículo 14 del decreto 1420 de 1998.



ESTUDIOS PREVIOS

Código: G3-FT006
Versión: 1
Página: 7

- 17. Atender los requerimientos de las autoridades de control con relación al proceso de elaboración del avalúo.
- 18. Guardar absoluta confidencialidad, reserva y prudencia acerca del contenido e información de los documentos a los cuales tenga acceso, por razón de la prestación del servicio. Lo que implica que la información y documentos suministrados no pueden ser divulgados a persona alguna, sin autorización escrita de la Dirección del ICFES o salvo requerimiento de autoridad competente, al igual que garantizar su preservación, cuidado y seguridad, mientras estén bajo su custodia.
- 19. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten tales situaciones, el contratista deberá informar de tal evento al ICFES para que se adopten las medidas necesarias.
- 20. Velar por el cuidado y buen manejo de los bienes de propiedad del Instituto que deban manipular en el ejercicio de las funciones relacionadas con el objeto del contrato, al igual que los elementos de propiedad y uso personal de los funcionarios que laboran en las instalaciones del ICFES.
- 21. Cumplir con el Código de Ética y Valores adoptado por el ICFES mediante resolución
- 22. Cumplir con todas las actividades descritas en el anexo técnico, el cual hace parte del presente proceso, y las demás que sean inherentes al objeto contractual
- 23. Presentar al supervisor del contrato el informe final de las actividades desarrolladas donde se consoliden el número de planillas verificadas y firmadas, la relación de sobrantes y faltantes y las recomendaciones a que haya lugar en el manejo de los inventarios del ICFES.

IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN, DISTRIBUCIÓN

El contratista deberá constituir la Garantía Única a favor del Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación - ICFES, identificado con el Nit. 860.024.301-6, expedida por una compañía de seguros autorizada para funcionar en Colombia o una garantía bancaria, que ampare los riesgos y vigencias en los siguientes términos:

- a) De cumplimiento, general del contrato, por una suma igual al diez por ciento (10%) del valor total del contrato y con una vigencia igual al término de ejecución del mismo y seis (6) meses más y debe amparar: (a) el incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (b) el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (c) los daños imputables al contratista por entregas parciales de la obra.
- b) De calidad del servicio, por una suma igual al diez por ciento (10%) del valor total del contrato y con una vigencia igual al término de ejecución del mismo y cuatro (4) meses más y debe amparar a la entidad estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado.
- c) Pago de salarios y prestaciones sociales, por una suma igual al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato y con una vigencia igual al término de ejecución del mismo y tres (3) años más. Este riesgo debe cubrir al ICFES de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado en el territorio nacional para la ejecución del contrato amparado.

SUPERVISOR

La supervisión para la correcta ejecución del contrato estará a cargo del Subdirector Financiero y Contable.

OBLIGACIONES DEL ICFES

Obligaciones del ICFES

1. Verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas.
2. Coordinar con el Contratista las instrucciones necesarias para la ejecución del contrato de manera ágil y oportuna.
3. Revisar y verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales previamente a expedir el recibo a satisfacción de los servicios recibidos.
4. Facilitar al contratista la información necesaria y suficiente para desarrollar el objeto del contrato en los tiempos y en la forma prevista.
5. Cancelar los valores pactados en el contrato, previo recibo a satisfacción por parte del supervisor del mismo.

ANALISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL

Con base en las necesidades, especificados en el numeral 1.2.1 Generalidades y bienes y de acuerdo a las cotizaciones presentadas por las empresas enunciadas en el numeral anterior, se estima el presupuesto de la presente contratación:

	Valor (sin IVA)	IVA	Valor Total
Construdiseños SAS	\$ 11.890.000	\$ 2.259.100	\$ 14.149.100
RCM Inventarios Ltda	\$ 8.823.529	\$ 1.676.471	\$ 10.500.000
UNILONJAS	\$ 7.500.000	\$ 1.425.000	\$ 8.925.000

Una vez tabulados los valores de las cotizaciones presentadas, mediante la aplicación de la fórmula de la media geométrica, se estima que el presupuesto para Contratar el servicio de verificación de activos fijos y avalúo contable, comercial de los bienes inmuebles propiedad del ICFES es de \$10.986.064 (DIEZ MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE).

Que como quiera que la cotización de menor valor que cumple con todas las especificaciones es la empresa UNILONJAS, se procede a celebrar el presente contrato por la suma de OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE (\$ 8.925.000)

VALOR Y FORMA DE PAGO

El valor del presente contrato es por la suma de \$8.925.000 (OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS)

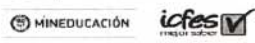
EL ICFES pagará a EL CONTRATISTA el valor del contrato, así:
 Un (1) único pago por valor total del contrato, una vez finalizadas todas las actividades y recibidos por parte del supervisor los entregables o productos.

Los pagos requieren presentación de la cuenta de cobro o factura, constancia de recibido a satisfacción expedida por el supervisor del contrato, y por el documento que acredite el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral. El pago se realizará siempre que se hayan presentado todos los documentos requeridos, y de acuerdo a lo definido en la circular 002 de 2017 de la Secretaría General y la Subdirección Financiera y Contable.

PLAZO DE EJECUCION

El contrato tendrá un plazo de ejecución hasta el 31 de diciembre de 2017, contrato a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de requisitos de perfeccionamiento y ejecución.


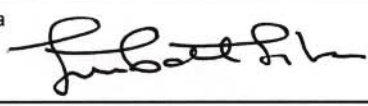
Producto	Nombre	Cantidad Solicitada	Precio Mercado	Total	Entrega				
					No Entrega	No Días	Cantidad	Fecha	Saldo
211110024	Servicios de Avalúo de bienes muebles e inmuebles	1	8925000	8925000					



ESTUDIOS PREVIOS

Código: G3-FT006
Versión: 1
Página: 9

RESPONSABLES

ELABORÓ ÁREA TÉCNICA		APROBÓ ÁREA TÉCNICA	
Nombre DAVID FELIPE RODRIGUEZ	Nombre JOSÉ GABRIEL SILVA BARROS		
Firma 	Firma 		



Radicado No. 20172301308111

17-11-2017

Página 1 de 1



INSTITUTO COLOMBIANO PARA LA EVALUACIÓN DE LA EDUCACIÓN ICFES INVITACIÓN A PRESENTAR OFERTA		
IDENTIFICACIÓN DE LA INVITACIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA	FECHA DE INVITACIÓN: 17/11/2017

Bogotá D.C

Señores

UNILONJAS S.A.S.

Cordial Saludo,

El Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación - ICFES, lo invita a presentar oferta dentro del proceso de la referencia, conforme los siguientes requerimientos:

OBJETO

Prestar el servicio de valoración de activos fijos, así como el avalúo comercial y contable de los bienes de propiedad del ICFES.

GARANTÍAS

Las garantías del proceso de la referencia se encuentran contenidas en el documento de estudios previos.

LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

gmendieta@contratista.icfes.gov.co

PLAZO PARA PRESENTAR LA OFERTA:

Hasta el 18 de noviembre de 2017

COMUNICACIONES:

Cualquier inquietud por favor comunicarse al correo electrónico: gmendieta@contratista.icfes.gov.co

Atentamente,

M. Arango
MARÍA SOFÍA ARANGO ARANGO
 ORDENADORA DEL GASTO

Elaboró: Giovanni Mendieta Montealegre – Abogado